



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Esecuzione Immobiliare n. 101/ 2020 R.G.E.I.

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA per PRELIOS CREDIT

SERVICING SPA, procuratrice di BCC NPLS 2018 SRL

contro

SIG. [REDACTED]

Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

C.T.U.: Ing. Denise ESPOSITO

In data 05.07.2022, per come riportato nel verbale d'udienza, il G.E. Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO conferisce alla sottoscritta ing. Denise ESPOSITO, CTU già nominato, incarico per effettuare il supplemento di perizia dando termine per il deposito sino al 15 settembre 2022. Tale supplemento è stato richiesto al fine di **predisporre il frazionamento dei beni e quantificare le spese relative.**

1. PREDISPOSIZIONE FRAZIONAMENTO DEI BENI

La predisposizione del frazionamento e delle variazioni e specifiche catastali tali da poter rendere "vendibili" i beni oggetto del pignoramento immobiliare, in quanto aderenti allo stato di fatto, consiste nella redazione e trasmissione tramite portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di una dichiarazione DOCFA (Allegato 1: Predisposizione DOCFA).

Il DOCFA sarà così articolato:

- Soppressione di n. 2 subalterni (sub 3 e 4) aventi una destinazione C3 (laboratori per arti e mestieri) e l'altro A3 (abitazione di tipo economico).
- Costituzione di n. 4 subalterni (sub 6 e 9 dal sub 3 e sub 7 e 8 dal sub 4). I sub costituiti avranno le seguenti destinazioni: sub 6 al piano terra di categoria C3, sub 9 al piano seminterrato di categoria C2, sub 7 e sub 8 al piano primo entrambi di categoria A3. In merito al sub 9 si effettua anche un cambio di destinazione d'uso (da C3 a C2).
- Costituzione dei beni comuni non censibili (sub 10, 11, 12 e 13). Parte di tali beni sono riportati sull'elaborato planimetrico originario (Allegato 2: Elaborato planimetrico originario), ad eccezione della corte che è schematizzata in modo errato, identificati dalle lettere. I bcnc saranno: sub 10 scala che si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto associata ai sub 7 e 5, sub 11 scala che si sviluppa ai piani seminterrato, terra, primo e sottotetto associata ai sub 9, 8 e 5, sub 12 locale tecnico associato a tutti i sub e sub 13 corte comune a tutti i sub (graffata sull'elaborato planimetrico originario quindi senza sub). Le porte di collegamento dell'officina a piano terra alle scale andrebbero chiuse in quanto il piano terra non ha necessità dell'uso delle scale. Per quanto riguarda la corte, essa è continua su 2 livelli che comunicano tramite una rampa. In corrispondenza della parte a quota maggiore della rampa è presente un cancello carrabile che, per garantire l'accesso ai locali comuni, ovvero alle scale ed al locale tecnico, non può identificare un limite di

proprietà. Per come è configurato l'esterno rispetto ai bcnc ed ai beni di proprietà si è scelto di non procedere con la costituzione di porzioni di corte esclusive e di considerare la corte come bene comune.

La successiva presentazione del DOCFA, predisposto nel presente supplemento di perizia, potrebbe essere interessata da richieste di "aggiustamenti" da parte dell'Agenzia delle Entrate; pertanto quello allegato è una bozza e si rimanda al DOCFA definitivo che sarà attestato dalla ricevuta di presentazione e dalle relative modifiche sui documenti catastali.

2. SPESE TECNICHE E DI PRESENTAZIONE RELATIVE AI FRAZIONAMENTI

In base a quanto riportato anche nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla fine della risposta al quesito 6), le spese, relative alle divisioni catastali con relative rappresentazioni grafiche, alla costituzione dei beni comuni non censibili ed alla redazione dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni, si possono sintetizzare nella tabella seguente:

TAB. A: SPESE TECNICHE E DI PRESENTAZIONE PER FRAZIONAMENTI E COSTITUZIONE BCNC- FG 46 P.LLA 540				
<i>VARIAZIONE CATASTALE PER FRAZIONAMENTO</i>				
<i>SUB SOPPRESSO</i>	<i>SUB COSTITUITO</i>	<i>ONORARIO TECNICO</i>	<i>SPESE DI PRESENTAZIONE</i>	<i>TOTALE PER SUB</i>
3	6	300,00 €	50,00 €	350,00 €
	9	300,00 €	50,00 €	350,00 €
4	7	300,00 €	50,00 €	350,00 €
	8	300,00 €	50,00 €	350,00 €
TOTALE PARZIALE-FRAZIONAMENTO SUB		1.200,00 €	200,00 €	1.400,00 €
<i>COSTITUZIONE BCNC</i>				
<i>DESCRIZIONE</i>	<i>SUB COSTITUITO</i>	<i>ONORARIO TECNICO</i>	<i>SPESE DI PRESENTAZIONE</i>	<i>TOTALE PER SUB</i>

Vano scala a servizio dei sub 7 e 5	10	150,00 €	0,00 €	150,00 €
Vano scala a servizio dei sub 9, 8 e 5	11	150,00 €	0,00 €	150,00 €
Locale tecnico-magazzino	12	150,00 €	0,00 €	150,00 €
Corte comune	13	150,00 €	0,00 €	1500,00 €
TOTALE PARZIALE-COSTITUZIONE BCNC		600,00 €	00,00 €	600,00 €
TOTALE FRAZIONAMENTO SUB COSTITUZIONE BCNC		1.800,00 €	200,00 €	2.000,00 €

3. PRECISAZIONI, IN SINTESI, DI QUANTO GIÀ RELAZIONATO IN PERIZIA

Il piano sottotetto, in particolare il sub 5, non è interessato dal pignoramento.

Il fabbricato e/o le singole unità immobiliari dovranno essere interessati da una sanatoria strutturale ed edilizio-urbanistica per come già relazionato nella relazione tecnica d'ufficio.

In particolare, per quanto riguarda il sub 8, esso dovrà essere assoggettato ad una riduzione volumetrica su una superficie di circa 13 m². In base ai disegni di progetto, si prevede lo smontaggio del ripostiglio sul balcone e l'arretramento del muro esterno nell'attuale cucina per come riportato nella pianta allegata al fine di demolire e sistemare la porzione non sanabile (*Allegato 3: Pianta con indicazione della porzione non sanabile*).

Si consiglia che l'uso dei beni comuni non censibili, in particolare della corte, venga regolamentato a livello condominiale considerando, attualmente, la presenza di un'attività al piano terra ed un magazzino con accesso diretto all'esterno al piano seminterrato.

Per quanto riguarda le utenze si rimanda alla perizia e, prima della vendita, si prescrive la separazione delle stesse.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico conferito alla sottoscritta dal G.E.

Con Osservanza.

San Fili, 13.09.2022

Il C.T.U.

Ing. Denise Esposito